

Resultados do mercado imobiliário de Belo Horizonte em maio/2014

Assessoria Econômica/Sinduscon-MG
Julho/2014

Economia nacional – a fragilidade continua

- ✓ Após três anos de baixo crescimento (2011, 2012 e 2013) os dados do primeiro semestre sugerem que o Brasil caminha para mais um ano de desempenho muito frágil.
- ✓ As estimativas para o crescimento do País registram quedas sistemáticas. De acordo com a pesquisa Focus, realizada pelo Banco Central, em 2014 a economia apresentará expansão bem modesta: 1,05% (pesquisa de 11/07/2014).
- ✓ O IPCA/IBGE em junho ultrapassou o teto da meta da inflação, acumulando alta de 6,52% nos últimos 12 meses (jul/13-jun/14). Em junho a alta observada foi de 0,40%. As estimativas da pesquisa Focus indicam que a inflação encerrará o ano em 6,48%.
- ✓ Em maio a produção industrial do País caiu 0,6% na comparação com o mês anterior. Foi a terceira queda consecutiva e a maior observada no ano. Em relação ao mesmo mês de 2013 a retração foi de 3,2%.
- ✓ Em maio foram geradas 58,8 mil novas vagas com carteira assinada, de acordo com o Ministério do Trabalho e Emprego. O número, apesar de positivo, representou queda de 18,3% em relação a maio de 2013.

Economia nacional – a fragilidade continua

De uma forma geral, o cenário macroeconômico nacional no primeiro semestre de 2014 demonstra:

- ✓ O crescimento projetado para este ano (1,05%) está menor do que o resultado observado em 2013 (2,5%).
- ✓ O consumo das famílias está arrefecendo.
- ✓ O crédito está mais caro e mais difícil.
- ✓ Os investimentos estão em queda e isso prejudica o fortalecimento do desenvolvimento do País. Sem investimentos a economia não conseguirá crescer de forma sustentada.
- ✓ A produção industrial vem apresentando quedas consecutivas.
- ✓ A inflação acumulada em 12 meses (jul/13-jun/14) medida pelo IPCA/IBGE bateu o teto da meta no mês de junho e as estimativas indicam que ela também encerrará o ano muito elevada (6,48%).

✓ O quadro macroeconômico do País continua delineado por juros e inflação elevados e crescimento muito modesto, o que faz com que os indicadores de confiança de empresários e consumidores mantenham-se em patamares baixos.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte – Maio/2014

- ✓ De acordo com a pesquisa Construção e Comercialização, realizada pelo Ipead/UFMG foram vendidos 254 apartamentos novos na cidade de Belo Horizonte em maio, o que representou **aumento de 103,20% em relação às vendas observadas em abril** (125 unidades).
- ✓ O número de **lançamentos também demonstrou incremento**, passando de 98 unidades em abril para 344 em maio.
- ✓ A **Velocidade de Vendas**, indicador que demonstra o dinamismo na comercialização de imóveis, fechou o mês de maio/14 em 8,32%, número que ficou 3,87 pontos percentuais superior ao mês de abril (4,45%).
- ✓ Os dados da pesquisa do Ipead/UFMG continuam demonstrando a volatilidade do mercado imobiliário da capital mineira, que está alternando altas e baixas nos seus principais indicadores. Assim, as vendas de apartamentos, depois de apresentarem queda de 64,69% em abril (em relação a março), aumentaram 103,20% em maio (em relação a abril). A Velocidade de Vendas, que em abril/14 caiu 7,20 pontos percentuais, aumentou 3,87 pontos em maio.
- ✓ Conforme o Sinduscon-MG está destacando nos últimos meses, a volatilidade atual do mercado é reflexo do cenário delineado por incertezas macroeconômicas, pelos juros elevados, pela inflação resistente e pelo baixo crescimento do País.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte – Maio/2014

- ✓ O quadro abaixo apresenta um resumo dos principais indicadores do mercado imobiliário da capital mineira em maio. Conforme comentado anteriormente todos eles apresentaram resultados positivos na comparação com o mês anterior.
- ✓ De acordo com a pesquisa do Ipead/UFMG, o Valor Global das Vendas (VGV) das 254 unidades comercializadas em maio/14 foi de R\$85,110 milhões, o que representou aumento de 63,38% em relação ao valor do mês de abril (R\$52,093 milhões para 125 unidades).
- ✓ Sempre é bom destacar que a pesquisa do Ipead/UFMG envolve um grupo de cerca de 80 construtoras e as suas atividades em Belo Horizonte. Não abrange, portanto, a RMBH. Ela demonstra somente o total das vendas e dos lançamentos que aconteceram no grupo de empresas que participam da pesquisa. Apesar disso, a referida pesquisa é um bom indicativo de desempenho do segmento imobiliário.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte Resumo dos principais indicadores

Indicador (para apartamentos)	2014		Variação %
	Abril	Maio	
Número unidades vendidas	125	254	103,20
Número unidades lançadas	98	344	251,02
Velocidade de Vendas (%)	4,45	8,32	3,87 p.p

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte – Maio/2014

- ✓ O maior número de unidades vendidas em maio/14 foi observado nos bairros de padrão popular: 90,16% do total. Isso significa que das 254 unidades vendidas neste mês 229 estavam nos bairros de padrão popular. Nos bairros de padrão alto foram comercializadas 10 unidades e nos bairros de padrão luxo foram vendidas 13 unidades.
- ✓ Por faixa de valor, observou-se que 64,17% das vendas (163 unidades) tinham preços entre R\$250 mil e R\$500 mil. Os imóveis com preços entre a R\$100 mil e R\$250 mil apresentaram incremento de 41,18% nas vendas, ao passar de 51 unidades vendidas em abril/14 para 72 unidades em maio/14. Particularmente no mês de maio a única faixa que registrou queda nas vendas, em relação ao mês anterior, foi a de apartamentos com preços superiores a R\$500 mil.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte
Número de unidades vendidas (apartamentos) por faixa de valor

Faixa de valor	Nº unidades vendidas		
	abr/14	mai/14	Variação %
Até R\$100.000	0	0	-
De R\$100.001 até R\$250.000	51	72	41,18
De R\$250.001 até R\$500.000	33	163	393,94
Acima de R\$500.000	41	19	-53,66
Total	125	254	103,20

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte – Maio/2014

✓ Em maio os lançamentos de apartamentos se concentraram nas faixas de preços de R\$100 mil a R\$250 mil e também de R\$250 mil a R\$500 mil. Essas foram, inclusive, as faixas que registraram incremento em sua comercialização.

Em maio não foi detectado, no grupo de empresas que faz parte da pesquisa do Ipead/UFMG, lançamentos de apartamentos com preços superiores a R\$500 mil.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte Número de unidades lançadas (apartamentos) por faixa de valor

Faixa de valor	Nº unidades lançadas		
	abr/14	mai/14	Variação %
Até R\$100.000	0	0	-
De R\$100.001 até R\$250.000	29	200	589,66
De R\$250.001 até R\$500.000	9	144	1.500,00
Acima de R\$500.000	60	0	-
Total	98	344	251,02

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

Mercado imobiliário de BH

Principais resultados dos primeiros cinco meses do ano

- ✓ Nos primeiros cinco meses de 2014 foram vendidos 1.074 apartamentos novos na cidade de Belo Horizonte, conforme demonstra a pesquisa do Ipead/UFMG que é divulgada pelo Sinduscon-MG.
- ✓ Esse resultado representou queda de 11,68% em relação ao observado em igual período de 2013. Enquanto de janeiro a maio do ano passado foram vendidas 1.216 unidades, em iguais meses de 2014 o número foi de 1.074.
- ✓ Os lançamentos apresentaram incremento de 32,28%, alcançando 1.504 unidades de janeiro a maio/14, enquanto em iguais meses de 2013 foram 1.137.
- ✓ A Velocidade de Vendas foi 3,85 pontos percentuais inferior, passando de 11,46% na média dos primeiros cinco meses de 2013 para 7,61% na média de iguais meses de 2014.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte Resumo dos principais indicadores

Indicador (para apartamentos)	Janeiro a Maio		Variação %
	2013	2014	
Número unidades vendidas	1.216	1.074	-11,68
Número unidades lançadas	1.137	1.504	32,28
Velocidade de Vendas (%) - Média	11,46	7,61	-3,85 p.p

Mercado imobiliário de BH

Principais resultados dos primeiros cinco meses do ano

- ✓ Nos primeiros cinco meses do ano o maior número de unidades vendidas foi observado nos bairros com padrão popular que respondeu por 65,92% do total das vendas. Os bairros com padrão alto também se destacaram, sendo responsáveis por 23,09% dos apartamentos novos vendidos.
- ✓ Por faixas de valores observou-se, neste período, que os apartamentos com preços entre R\$250 mil e R\$500 mil apresentaram crescimento expressivo, passando de 305 unidades vendidas de janeiro a maio/13 para 686 em iguais meses de 2014. Essa foi a única faixa de preços que registrou crescimento nas vendas na comparação do período janeiro a maio/14 em relação a igual período do ano anterior.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte

Número de unidades vendidas (apartamentos) por faixa de valor

Faixa de valor	Nº unidades vendidas		
	Jan-mai/13	Jan-mai/14	Variação %
Até R\$100.000	0	0	-
De R\$100.001 até R\$250.000	527	240	-54,46
De R\$250.001 até R\$500.000	305	686	124,92
Acima de R\$500.000	384	148	-61,46
Total	1.216	1.074	-11,68

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

Mercado imobiliário de BH nos primeiros cinco meses do ano

- ✓ De janeiro a maio/14 observa-se que os lançamentos apresentaram crescimento de 32,28% em relação a igual período do ano anterior. Esse resultado ocorreu em função do incremento dos lançamentos de apartamentos com preços entre R\$250 mil e R\$500 mil, que passaram de 221 unidades de janeiro a maio/13 para 963 em iguais meses de 2014. Ressalta-se que essa foi a única faixa de preços em que se observou incremento nas vendas neste período.
- ✓ Os lançamentos de apartamentos com preços entre R\$100 mil e R\$250 mil e também aqueles com valores superiores a R\$500 mil registraram queda nesta base de comparação: -28,23% e -67,57%, respectivamente.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte Número de unidades lançadas (apartamentos) por faixa de valor

Faixa de valor	Nº unidades lançadas		
	Jan-mai/13	Jan-mai/14	Variação %
Até R\$100.000	0	0	-
De R\$100.001 até R\$250.000	620	445	-28,23
De R\$250.001 até R\$500.000	221	963	335,75
Acima de R\$500.000	296	96	-67,57
Total	1.137	1.504	32,28

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

Mercado imobiliário de BH – Principais resultados dos últimos 12 meses

Considerando o período dos últimos 12 meses (junho/13 – maio/14) em relação aos 12 meses imediatamente anteriores (junho/12 – maio/13) a pesquisa do Ipead/UFMG revela que o número de unidades vendidas cresceu 2,23%.

Isso significa que enquanto o período de junho/12 a maio/13 registrou vendas de 2.242 novas unidades, de junho/13 a maio/14 foram comercializadas 2.292.

Os lançamentos apresentaram maior expansão: 51,93%, alcançando 3.145 unidades no período de junho/13 a maio/14 enquanto nos 12 meses anteriores foram 2.070.

A Velocidade de Vendas reduziu 1,40 ponto percentual, passando de 9,04% na média de junho/12 a maio/13 para 7,64% no período seguinte (junho/13-maio/14).

Mercado imobiliário de Belo Horizonte Resumo dos principais indicadores

Indicador (para apartamentos)	Jun/12 a Mai/13	Jun/13 a Mai/14	Variação %
Número unidades vendidas	2.242	2.292	2,23
Número unidades lançadas	2.070	3.145	51,93
Velocidade de Vendas (%) - Média	9,04	7,64	-1,40 p.p

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

Mercado imobiliário de BH – Principais resultados dos últimos 12 meses

- ✓ Nos últimos 12 meses (junho/13-maio/14) observa-se que as vendas apresentaram crescimento de 2,23% em relação aos 12 meses imediatamente anteriores (junho/12-maio/13). Esse resultado foi influenciado pelo incremento na comercialização de apartamentos com valores entre R\$250 mil até R\$500 mil, que registrou aumento de quase 100%.
- ✓ A faixa de preços de R\$100 mil a R\$250 mil apresentou queda nas vendas de 30,29%, passando de 1.040 unidades vendidas no período de junho/12-maio/13 para 725 unidades de junho/13-maio/14. A outra faixa que apresentou redução nas vendas foi a superior a R\$500 mil. De junho/12-maio/13 foram vendidos 626 apartamentos nesta faixa de preços, sendo que nos 12 meses seguintes foram 420 unidades (redução de 32,91%).

Mercado imobiliário de Belo Horizonte Unidades vendidas (apartamentos) por faixa de valor

Faixa de valor	Unidades Vendidas		
	Jun/12-Mai/13	Jun/13-Mai/14	Variação %
Até R\$100.000	-	-	-
De R\$100.001 até R\$250.000	1.040	725	-30,29
De R\$250.001 até R\$500.000	576	1.147	99,13
Acima de R\$500.000	626	420	-32,91
Total	2.242	2.292	2,23

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

Mercado imobiliário de BH – Principais resultados dos últimos 12 meses

- ✓ Considerando os lançamentos imobiliários no grupo de empresas que faz parte da pesquisa do Ipead/UFMG, observa-se que a faixa de preços entre R\$250 mil e R\$500 mil concentrou 47,85% dos lançamentos nos últimos 12 meses (junho/13-maio/14), o que representou 1.505 unidades. Esta foi, inclusive, a faixa de preços que registrou crescimento mais expressivo nos lançamentos neste período: 235,94% em relação aos 12 meses imediatamente anteriores. Também foi essa faixa de preços que se destacou nas vendas.
- ✓ Os lançamentos de apartamentos com preços de R\$100 mil e R\$250 mil registraram incremento de 4,94%, passando de 1.114 unidades de jun/12 a maio/13 para 1.169 unidades de jun/13-maio/14.
- ✓ Na faixa de preços acima de R\$500 mil foram observados 471 novas unidades lançadas, ou seja, queda de 7,28% no período analisado.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte

Número de unidades lançadas (apartamentos) por faixa de valor

Faixa de valor	Nº unidades lançadas		
	Jun/12-Mai/13	Jun/13-Mai/14	Variação %
Até R\$100.000	0	0	-
De R\$100.001 até R\$250.000	1.114	1.169	4,94
De R\$250.001 até R\$500.000	448	1.505	235,94
Acima de R\$500.000	508	471	-7,28
Total	2.070	3.145	51,93

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

Mercado imobiliário de BH – Análise maio/14 em relação a maio/13

Mercado imobiliário de Belo Horizonte Resumo dos principais indicadores

Indicador (para apartamentos)	2013	2014	Variação %
	Mai	Mai	
Número unidades vendidas	77	254	229,87
Número unidades lançadas	43	344	700,00
Velocidade de Vendas (%)	4,12	8,32	4,20 p.p

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte Número de unidades vendidas (apartamentos) por faixa de valor

Faixa de valor	Nº unidades vendidas		
	mai/13	mai/14	Variação %
Até R\$100.000	0	0	-
De R\$100.001 até R\$250.000	3	72	2.300,00
De R\$250.001 até R\$500.000	17	163	858,82
Acima de R\$500.000	57	19	-66,67
Total	77	254	229,87

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

Mercado imobiliário de Belo Horizonte Número de unidades lançadas (apartamentos) por faixa de valor

Faixa de valor	Nº unidades lançadas		
	mai/13	mai/14	Variação %
Até R\$100.000	0	0	-
De R\$100.001 até R\$250.000	0	200	-
De R\$250.001 até R\$500.000	27	144	433,33
Acima de R\$500.000	16	0	-
Total	43	344	700,00

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização - Ipead/UFMG.

✓ A análise do mês de maio/2014 em relação a igual mês de 2013, demonstra incremento em todos os indicadores: vendas, lançamentos e também da Velocidade de Vendas.

✓ O destaque, no período, ficou com as vendas de apartamentos com preços entre R\$100mil e R\$250 mil que apresentaram expansão acentuada, ao passar de 3 unidades em maio/13 para 72 em maio/14. A comercialização de apartamentos com valores de R\$250 mil a R\$500 mil também se destacou.

✓ No geral, os lançamentos apresentaram incremento expressivo, passando de 43 unidades em maio/13 para 344 em maio/14. A faixa de preço de R\$100 mil até R\$250 mil, que em maio/13 não registrou nenhum lançamento, em maio/14 apresentou 200 unidades. Os lançamentos de apartamentos com preços de R\$250 mil a R\$500 mil também apresentaram alta, passando de 27 unidades em maio/13 para 144 em maio/14.

As expectativas para o segmento imobiliário

- ✓ Apesar do cenário econômico atual, onde o ambiente de negócios está pouco confortável, as perspectivas para o segmento imobiliário continuam sendo promissoras. Todos os sinais indicam que o mercado imobiliário do País continuará em expansão após esse processo de maior volatilidade das atividades e os motivos são conhecidos: *a existência de uma regulamentação sólida e eficiente, o crédito imobiliário saudável e em ritmo de expansão e a demanda habitacional existente, são alguns dos fatores que naturalmente garantem a continuidade do processo de crescimento.*
- ✓ Além disso, deve-se destacar os efeitos positivos (sociais e econômicos) do investimento em habitação. E é justamente disso que o País tanto precisa. Portanto, o segmento imobiliário certamente será fortalecido nos próximos meses.
- ✓ Recentemente o Governo Federal lançou o Programa Minha Casa Minha Vida 3, com a meta de entregar 3 milhões de residências. Apesar de ainda se aguardar o detalhamento desta nova fase do Programa, é importante destacar a relevância que ele tem no aspecto socioeconômico do País. De um lado contribui para reduzir o elevado déficit habitacional e de outro lado estimula a cadeia produtiva da Construção Civil, que tem importante papel no desenvolvimento econômico nacional.

Pesquisa Construção e Comercialização – Ipead/UFMG

- ✓ **A Pesquisa Construção e Comercialização de Imóveis é realizada mensalmente pelo Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis (Ipead/UFMG) e divulgada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais (Sinduscon-MG).**
- ✓ **Refere-se a comercialização de um grupo de cerca de 80 empresas de construção em Belo Horizonte. Não incorpora, portanto, todas as vendas/lançamentos que aconteceram no segmento imobiliário na cidade.**
- ✓ **Refere-se à comercialização de apartamentos novos. Apesar dos dados serem pesquisados em um grupo limitado de empresas, no contexto geral eles conseguem retratar o dinamismo do segmento imobiliário em Belo Horizonte.**



Assessoria Econômica/Sinduscon-MG
Julho/2014